

5. 租約頂手費

(a) 租約頂手費須課稅

雖然收取租約頂手費不再流行，但法例規定此類收入應與租金收入一樣須課物業稅。

(b) 須當作租約第一年的收入

如你曾收取租約頂手費，該收入將會被納入租約第一年的應評稅值內。

(c) 最多可攤分至三十六個月

你可申請將該筆頂手費攤分為數年的收入來計稅。如該項租約為期不超過三十六個月，租約頂手費可按月平均分攤於租約期內的課稅年度計稅。如該項租約為期超過三十六個月，有關頂手費則只能由租約開始生效日期起按月平均分攤於租約期的首三十六個月作租金計。

(d) 例子

請按 [這裡](#) 以便參看有關的例子說明。

例子一

- 我於2004年6月1日開始把物業以為期24個月的租約出租給一商戶，並於2004年5月1日從該商戶收到頂手費\$60,000。
 - 我於填寫物業稅表時，應該如何申報這筆頂手費？
- ◇ 你可以申報該筆頂手費為有關租約生效的第一個課稅年度(即2004/05年度)的租金收入的一部分，或
- ◇ 你可用攤分方法將這筆頂手費作為有關課稅年度的部分租金收入，申報在這些年度的報稅表內。
- 這筆頂手費須按租約生效日期起，按租期或36個月（兩者中之較短者）平均分攤為有關課稅年度該物業租金收入的一部分。計算方法如下：

<u>課稅年度</u>		<u>應評稅值</u>
2004/05	$\$60,000 \times 10/24 =$	\$ 25,000
2005/06	$\$60,000 \times 12/24 =$	\$ 30,000
2006/07	$\$60,000 \times 2/24 =$	<u>\$ 5,000</u>
		<u>\$ 60,000</u>

- 如租約為期48個月，頂手費便應按租約生效日期起，以36個月平均分攤為有關課稅年度該物業租金收入的一部分。計算方法如下：

<u>課稅年度</u>		<u>應評稅值</u>
2004/05	$\$60,000 \times 10/36 =$	\$ 16,667
2005/06	$\$60,000 \times 12/36 =$	\$ 20,000
2006/07	$\$60,000 \times 12/36 =$	\$ 20,000
2007/08	$\$60,000 \times 2/36 =$	<u>\$ 3,333</u>
		<u>\$ 60,000</u>